

Richtlinie
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zur Förderung der energetischen Sanierung von Wohnraum, des
barrierereduzierenden Umbaus von Wohnraum und der Schaffung von
selbstgenutztem Wohnraum
(RL Wohnraumförderung)

Vom 6. Oktober 2015

I.

Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1. Der Freistaat Sachsen gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach den §§ 23 und 44 der **Sächsischen Haushaltsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und den **Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung** vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDr. S. S 226), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 25. März 2015 (SächsABl. S. 515) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 12. Dezember 2013 (SächsABl. SDr. S. S 848), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach dieser Richtlinie.
2. Soweit es sich bei den Zuwendungen um staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz I des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. C 326 vom 26.10.2012, S. 47) handelt, werden sie entweder
 - a) nach der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 187 vom 26.6.2014, S. 1, L 283 vom 27.9.2014, S. 65), in der jeweils geltenden Fassung, oder
 - b) nach der Verordnung (EU) Nr. 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L 114 vom 26.4.2012, S. 8), in der jeweils geltenden Fassung, oder
 - c) nach der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1), in der jeweils geltenden Fassung,sowie nach deren jeweiligen Nachfolgeregelungen gewährt.
3. Zweck der Förderung ist die Verbesserung des Wohnungsangebots durch
 - Erhöhung der Energieeffizienz von bestehenden Wohngebäuden,
 - Anpassung bestehender Wohngebäude an geänderte Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen, insbesondere zur Verbesserung der Wohnsituation von Familien und von Menschen mit Behinderungen sowie
 - die Unterstützung bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum.
4. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

II.

Gegenstand der Förderung

1. Folgende Vorhaben sind förderfähig:
 - a) **Energieeffizient Sanieren**
Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden. Hierunter fällt auch der Ersterwerb neu sanierten Wohnraums zur Selbstnutzung. Die Förderung erfolgt für ein KfW-Effizienzhaus oder für Einzelmaßnahmen.

- b) Altersgerecht Umbauen
Gefördert werden in bestehenden Wohngebäuden zur Anpassung an die Anforderungen, die sich aus den demografischen Entwicklungen ergeben:
 - aa) barrierereduzierende Einzelmaßnahmen in Wohnraum und im Umfeld von Wohngebäuden,
 - bb) Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 oder
 - cc) Maßnahmen, mit denen der Standard „Altersgerechtes Haus“ erreicht wird.
 - c) Erwerb oder Bau von Wohneigentum
Gefördert wird der Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum. Sofern beim Bestandserwerb Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder Umbaumaßnahmen erforderlich sind, können diese ebenfalls gefördert werden.
 - d) Energieeffizient Bauen
Gefördert wird der Bau oder Ersterwerb von besonders energieeffizientem, selbstgenutztem Wohneigentum, sofern das Niveau eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird.
 - e) Zusatzförderung für Haushalte mit Kindern
Bei Förderung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum nach Buchstabe c oder Buchstabe d wird eine Zusatzförderung für Kinder in Form eines weiteren Förderdarlehens gewährt. Bei der Ermittlung des Förderbetrags wird für die Kinder eine Zusatzförderung gewährt, für die der Zuwendungsempfänger Kindergeld nach den §§ 62 ff. des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 234 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, oder nach § 1 des Bundeskindergeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2009 (BGBl. I S. 142, 3177), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16. Juli 2015 (BGBl. I S. 1202) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, erhält und die in seinem Haushalt leben.
- 2.
- a) Die im Einzelnen förderfähigen Maßnahmen sind in Programmmerkblättern geregelt. Die Maßnahmen müssen nach dem jeweils zutreffenden KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“, „Altersgerecht Umbauen“, „Wohneigentum“ oder „Energieeffizient Bauen“ sowie deren jeweiligen Nachfolgeprogrammen förderfähig sein. Zudem gelten die jeweiligen „Technischen Mindestanforderungen“ und die „Liste der technischen FAQ“ zu den jeweiligen KfW-Programmen.
 - b) Im Rahmen der Planung, Antragstellung und Durchführung eines geförderten Vorhabens ist die Einbindung eines Sachverständigen nach Maßgabe der vorgenannten KfW-Programme erforderlich.

III.

Zuwendungsempfänger

1. Empfänger der Zuwendung ist der Eigentümer eines Grundstücks mit bestehendem Wohngebäude oder Eigentümer einer bestehenden Eigentumswohnung sowie der Erwerber oder Bauherr von selbstgenutztem Wohnraum.
2. Im Fall des Erwerbs oder der Errichtung von selbstgenutztem Wohnraum kann eine Zuwendung nur gewährt werden, wenn
 - a) das private und frei verfügbare Vermögen des Haushalts des Antragstellers gemäß seiner Selbstauskunft die Finanzierung des Bauvorhabens nicht abdeckt und
 - b) die Summe des Gesamtbetrags der positiven Einkünfte des Haushalts des Antragstellers gemäß § 2 Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes
 - bei Alleinstehenden 60 000 Euro,
 - bei Ehegatten und Lebenspartnerschaften 120 000 Euronicht übersteigt. Der Betrag erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind um 35 000 Euro. Zum Haushalt gehörend sind Kinder, für die der Zuwendungsempfänger Kindergeld nach den §§ 62 ff. des Einkommensteuergesetzes erhält und die im Haushalt wohnen.
Maßgeblich für die Feststellung der Höhe der Einkünfte ist der dem Jahr der Antragstellung vorangegangene Steuerbescheid des Antragstellers. Steht die Höhe der Einkünfte nicht aus steuerlichen Unterlagen zur Verfügung, so sind die Daten des Antragstellers der Selbstauskunft oder einer Lohn-/Gehaltsabrechnung abzüglich der

Werbungskostenpauschale maßgeblich.

IV.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Wohnraum zur Selbstnutzung muss sich gemäß Bestätigung der Gemeinde in einer innerörtlichen Lage befinden, den demografischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen und darf sonstigen kommunalen Belangen nicht entgegenstehen; zusätzlich im Falle eines Neubaus zur Selbstnutzung muss es gemäß Bestätigung der Gemeinde vorrangig zur Schließung einer städtebaulichen Lücke oder zur Beseitigung einer Brachfläche geeignet sein, die aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und geboten ist.
2. Wohnraum zur Vermietung muss in Gemeinden mit Funktion eines Ober- oder Mittelzentrums gemäß dem [Landesentwicklungsplan 2013](#) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582), in der jeweils geltenden Fassung, sowie seinen Nachfolgeregulungen, und Grundzentren gemäß den jeweiligen Regionalplänen der Regionalen Planungsverbände, in der jeweils geltenden Fassung, gelegen sein. Gemäß Bestätigung der Gemeinde muss die Förderung des Wohnraums den demografischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen.
3. Dem Vorhaben dürfen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

V.

Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

1. Art und Form der Zuwendung:
 - a) Zuwendungsart:

Die Zuwendungen gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe a bis d werden im Rahmen einer Projektförderung als Zinszuschüsse für KfW refinanzierte Förderdarlehen, die durch die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (SAB) ausgereicht werden, gewährt. Die Zuwendungen gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe e erfolgen im Rahmen einer Projektförderung als öffentliche Förderdarlehen.
 - b) Finanzierungsart:

Die Zuwendungen werden als Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze zur Verfügung gestellt.
2. Darlehenshöhe:

Die Förderdarlehen betragen bis zu 100 Prozent der im Sinne von Ziffer II förderfähigen Kosten, mindestens jedoch 20 000 Euro und höchstens

 - a) für Selbstnutzer
 - aa) für den Erwerb und den Neubau bis zu 50 000 Euro je Wohneinheit,
 - bb) für Energieeffizientes Bauen bis zu 50 000 Euro je Wohneinheit,
 - b) für Vermieter und Selbstnutzer
 - aa) für Energieeffizientes Sanieren bis zu 100 000 Euro je Wohneinheit,
 - bb) für Altersgerechtes Umbauen bis zu 50 000 Euro je Wohneinheit.

Maßgebend sind die aktuellen Darlehenshöchstbeträge der jeweiligen wohnwirtschaftlichen KfW-Programme.

 - c) Die Darlehenshöhe für die Zusatzförderung für Familien mit Kindern gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe e kann höchstens 75 000 Euro je Kind betragen.
3. Höhe der Zinsen: Die Förderdarlehen gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe a bis d werden für die Dauer der ersten Zinsbindung, jedoch höchstens für 10 Jahre, um 2,0 Prozent gegenüber den jeweils geltenden KfW-Zinssätzen, höchstens jedoch auf 0,25 Prozent pro Jahr verbilligt. Für die Zusatzförderung gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe e beträgt die Höhe der Zinsen vom 1. bis zum 25. Jahr 0,65 Prozent pro Jahr.
4. Auszahlung der Förderdarlehen: Die Auszahlung des Darlehensbetrags erfolgt zu 100 Prozent des Zusagebetrags. Die Förderdarlehen sind in einer Summe oder in Teilbeträgen abrufbar. Die Abruffrist orientiert sich an den Bestimmungen der jeweiligen KfW-Programme.
5. a) Tilgung: Die Förderdarlehen gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe a bis d sind in monatlichen Annuitäten zu tilgen. Die Höhe des Tilgungssatzes wird in Abhängigkeit von der geplanten Darlehenslaufzeit bestimmt. Die tilgungsfreie Zeit beträgt bis zu 3 Jahre ab Bewilligung. Die Bedingungen für vorzeitige Rückzahlungen des gesamten ausstehenden Darlehensbetrags sowie von Teilbeträgen richten sich nach den Bestimmungen der

jeweiligen KfW-Programme.

- b) Für Förderdarlehen gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe e gilt eine maximale Laufzeit von 25 Jahren. Sie können einmal jährlich mit einer Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen zum Fälligkeitstermin der nächsten Rate vorzeitig teilweise oder vollständig ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden. Der Sondertilgungsbetrag soll 10,0 Prozent des bewilligten Darlehens, 2 000 Euro betragen. Die Tilgung erfolgt annuitätisch mit mindestens 2,0 Prozent pro Jahr. Die tilgungsfreie Zeit beträgt bis zu 3 Jahre ab Bewilligung. Die Tilgung des Gesamtdarlehensbetrags erfolgt spätestens nach 25 Jahren.
6. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der KfW in den „Technischen Mindestanforderungen“, den „Listen der technischen FAQ“ und ergänzenden Dokumenten.

VI.

Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Die Gesamtbelastung aus der Finanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen.
2. Bei Förderung von Erwerb oder Neubau von selbstgenutztem Wohnraum muss der Antragsteller den geförderten Wohnraum mindestens für den Zeitraum der ersten Zinsbindung selbst nutzen.
3. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Erstattung der Mittel des Freistaates Sachsen gelten die Vorgaben der entsprechenden KfW-Programme sowie die Nummern 3.1, 3.3 Satz 1, 3.5, 4.2.1 bis 4.2.3, 8, 11.1, 11.2, 14, 15.1 der [Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung](#). Dem Zuwendungsempfänger sind die Pflichten nach Nummer 7.2 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung ([Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung](#)) aufzuerlegen. Die Förderdarlehen gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe e sowie die Zinsverbilligungen zu den Förderdarlehen gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe a bis d werden mit dem Förderdarlehen in privatrechtlicher Form ausgereicht.
4. Das Förderdarlehen gemäß Ziffer II Nummer 1 Buchstabe a bis d ist im Grundbuch zu Gunsten der SAB banküblich zu besichern. Die Rückforderungsansprüche bezüglich der Mittel des Freistaates Sachsen gegenüber dem Darlehensnehmer bei nicht zweckentsprechender Verwendung der Zuwendung sind bei der Besicherung der Förderdarlehen, für die der Zinszuschuss gewährt wird, von der SAB zu berücksichtigen. Bei Förderdarlehen nach Ziffer II Nummer 1 Buchstabe e über 50 000 Euro ist das gesamte Darlehen im Grundbuch an rangbereiter Stelle zu Gunsten der SAB dinglich zu sichern. Es können im Einzelfall zusätzliche Sicherheiten verlangt werden.
5. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, die Voraussetzungen für die Gewährung und die Weiterbelastung des Förderdarlehens jederzeit durch Bauzustandsbesichtigungen, Einsichtnahme in die Bücher, Belege und sonstigen Unterlagen der Bauherrschaft selbst zu prüfen oder durch von ihr Beauftragte prüfen zu lassen. Die Antragsteller sind zu verpflichten, der Bewilligungsstelle auf Verlangen jederzeit über die für die Gewährung der Förderdarlehen maßgeblichen Umstände Auskunft zu erteilen.
6.
 - a) Von der Beteiligung der technischen staatlichen Verwaltung gemäß den Bestimmungen Nummer 6.1 der [Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung](#) soll bei Baumaßnahmen abgesehen werden, wenn die Höhe der mit den Förderdarlehen gewährten Zinsverbilligungen und etwaiger weiterer Zuwendungen des Freistaates sowie des Bundes einschließlich etwaiger Tilgungszuschüsse der KfW zusammen 1 000 000 Euro nicht übersteigt und keine Anhaltspunkte vorliegen, dass die Baumaßnahme unwirtschaftlich sein könnte.
 - b) Verpflichtungen des Antragstellers, aufgrund von §§ 98 ff. des [Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1750, 3245), das zuletzt durch Artikel 258 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und der [Vergabeverordnung](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2003 (BGBl. I S. 169), die zuletzt durch Artikel 259 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, die Abschnitte 2 ff. der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A (VOB/A) beziehungsweise der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen, Teil A (VOL/A) oder die Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) anzuwenden oder andere Vergabebestimmungen einzuhalten, bleiben

unberührt. Ist der Antragsteller eine natürliche Person, eine Personengesellschaft oder eine juristische Person des privaten Rechts und liegt kein Fall des § 98 Nummer 2 bis 6 des [Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen](#) vor, ist es bei Förderdarlehen, bei denen die Höhe der gewährten Zinsverbilligungen und weiterer Zuwendungen des Freistaates Sachsen sowie des Bundes einschließlich etwaiger Tilgungszuschüsse der KfW zusammen 1 000 000 Euro nicht übersteigt, ausreichend, wenn durch Einholung von mindestens drei vergleichbaren Angeboten fachkundiger und leistungsfähiger Anbieter und eine entsprechende Begründung der Entscheidung dokumentiert wird, dass die Vergabe nach wettbewerblichen Gesichtspunkten und wirtschaftlichen Bedingungen erfolgt ist. Bei Auftragswerten bis 25 000 Euro können als vergleichbare Angebote auch öffentlich zugängliche Preisinformationen (zum Beispiel aus Katalogen, Flyern oder Internetauftritten) eingeholt werden. Sofern im Ausnahmefall weniger als drei Angebote eingeholt werden sollen, bedarf dies der vorherigen Bestätigung durch die Bewilligungsstelle.

7. Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist ausgeschlossen, wenn für den gleichen Fördergegenstand zugleich eine Förderung gemäß der [RL Wohneigentum](#) vom 19. Januar 2012 (SächsABl. S. 150), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 6. Dezember 2013 (SächsABl. SDr. S. S 808), der [RL Energetische Sanierung](#) vom 19. Januar 2012 (SächsABl. S. 153), die zuletzt durch die Richtlinie vom 29. Januar 2015 (SächsABl. S. 253) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 6. Dezember 2013 (SächsABl. SDr. S. S 808), oder der [RL Mehrgenerationenwohnen](#) vom 28. Juni 2013 (SächsABl. S. 694), die durch Ziffer II der Richtlinie vom 27. August 2014 (SächsABl. S. 1172) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 6. Dezember 2013 (SächsABl. SDr. S. S 808), erfolgen soll. Eine Förderung des Baus oder des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum ist auch ausgeschlossen, sofern der Antragsteller bereits mit einem Eigentumsprogramm des Freistaates Sachsen gefördert wurde. Im Übrigen kann eine Förderung nach dieser Richtlinie durch andere Förderprogramme des Freistaates Sachsen, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme der Förderungen die Summe der Gesamtkosten nicht übersteigt.
8. Eine Zuwendung nach dieser Richtlinie darf nicht einem Unternehmen gewährt werden, das einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen ist. Ausgenommen hiervon sind Zuwendungen zur Bewältigung der Folgen bestimmter Naturkatastrophen.

VII. Verfahren

1. Der Antrag auf Förderung nach dieser Richtlinie ist bei der SAB auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu stellen. Diese sind bei der SAB erhältlich.
2. Bewilligungsstelle ist die SAB. Die SAB prüft die Förderfähigkeit des Gesamtvorhabens und die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen. Die Bearbeitung erfolgt nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen.
3. Die Auszahlung erfolgt auf Antrag nach Abschluss der Maßnahme oder nach Baufortschritt. Darlehenssummen von bis zu 25 000 Euro werden vollständig nach Abschluss der Baumaßnahmen, ansonsten in bis zu fünf Teilbeträgen nach Baufortschritt ausgezahlt. Eine Bestätigung des Baufortschrittes durch den Sachverständigen ist mit dem Auszahlungsantrag vorzulegen.
4. Die Verwendungsnachweisführung ist auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu erbringen und mit der Beantragung der Schlussauszahlung vorzulegen. Sie besteht aus
 - a) dem Sachbericht,
 - b) dem Finanzierungsplan,
 - c) der Baurechnung ohne Belege und
 - d) der Bestätigung des Sachverständigen, dass die geförderten Maßnahmen entsprechend der Bewilligung durchgeführt wurden.

VIII. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Dresden, den 6. Oktober 2015

Der Staatsminister des Innern
Markus Ulbig

Zuletzt enthalten in

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die geltenden Verwaltungsvorschriften des Staatsministeriums für Regionalentwicklung

vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246)